

**FEASIBILITY ANALYSIS OF INVESTMENT AT CV. MAJESTY IN KOTAMOBAGU****ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PADA CV. MAJESTY DI KOTAMOBAGU**

by:  
**Amalia Isa Suratinoyo<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>*Faculty of Economics and Business, Department of Management  
University of Sam Ratulangi Manado*

email: <sup>1</sup>[amalia.suratinoyo@gmail.com](mailto:amalia.suratinoyo@gmail.com)

**Abstract:** Companies always want maximum profit from its efforts, this is should be done to maintain the stability of the company and avoid bankruptcy. One way used by the company is to increase investment, the higher the level of profit (return) is signaled by the investor. The purpose of this study was to determine whether or not the investment business conducted by CV. Majesty. The data used in this study are primary data mean data from company financial statements obtained directly from the company. The analytical method used is descriptive analysis consisting of analysis of aspects of feasibility studies and investment. Appraisal method results showed that out of a feasibility study covering aspects of market and marketing aspects, technical aspects and technological production, management and human resources, aspects law and legality, financial and economic aspects; as well as by investment appraisal methods that include ARR, PBP, NPV, IRR and PI also showed that the conditions of CV. Majesty at this moment feasible to develop their business. Based on the result companies should implement business development, retain existing customers, and should pay more attention to the costs incurred in order to profit from the company will be able to rise.

**Keywords:** investment feasibility, ARR, PBP, NPV, IRR and PI

**Abstrak:** Perusahaan selalu menginginkan keuntungan yang maksimal dari usahanya, hal ini dilakukan untuk menjaga kestabilan perusahaan serta menghindari kebangkrutan. Salah satu cara yang dilakukan perusahaan ialah dengan meningkatkan investasi, semakin tinggi risiko suatu kesempatan investasi maka akan semakin tinggi pula tingkat keuntungan (*return*) yang diisyaratkan oleh investor. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui layak atau tidaknya investasi bisnis yang dilakukan oleh CV. Majesty. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer artinya data dari laporan keuangan perusahaan yang diperoleh langsung dari perusahaan. Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif yang terdiri dari analisis aspek-aspek dalam studi kelayakan dan metode penilaian investasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari aspek studi kelayakan yang meliputi aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis produksi dan teknologis, aspek manajemen dan sumber daya manusia, aspek hukum dan legalitas, aspek keuangan dan ekonomi; serta berdasarkan metode penilaian investasi yang meliputi ARR, PBP, NPV, IRR dan PI juga menunjukkan bahwa kondisi CV. Majesty pada saat ini layak untuk mengembangkan usahanya. Bagi perusahaan sebaiknya melaksanakan pengembangan usaha, mempertahankan pelanggan yang sudah ada, dan harus lebih memperhatikan biaya yang dikeluarkan agar laba yang akan diperoleh perusahaan dapat meningkat.

**Kata kunci:** kelayakan investasi, ARR, PBP, NPV, IRR dan PI

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Perekonomian Indonesia saat ini mengalami perkembangan yang cukup pesat. Hal ini ditandai dengan banyaknya usaha-usaha baru yang bermunculan, mulai dari usaha yang berskala kecil hingga usaha yang berskala besar. Berbagai usaha untuk menciptakan produk yang unggul dalam kegiatan pemasaran, perusahaan membutuhkan suatu strategi untuk mempengaruhi pasar dengan cara mencari peluang usaha yang baik dalam bentuk produk maupun dalam jasa pelayanan. Dengan demikian hal ini memungkinkan perusahaan untuk menghasilkan produk dengan kualitas yang lebih baik dari sebelumnya dan lebih baik dari produk saingannya.

Perusahaan-perusahaan dewasa ini berusaha keras untuk mendapatkan posisi terkemuka dipasar dengan mempertahankan pelanggan yang ada dan bukan sekedar mendapatkan pelanggan yang baru. Perusahaan juga harus memperluas bauran tawaran mereka dalam upaya mendapatkan pangsa pelanggan bukan sekedar pangsa pasar. Selain itu perusahaan mengidentifikasi pelanggan yang mampu menghasilkan laba dan memberikan mereka layanan istimewa, perusahaan harus mendasarkan keputusan mereka pada nilai masa hidup pelanggan dan bukan pada maksimalisasi laba saat ini.

Di Sulawesi Utara semakin banyak perusahaan yang menghasilkan produk-produk yang bermanfaat dan mempunyai kualitas yang baik sehingga menyebabkan terjadinya persaingan. Keberhasilan suatu perusahaan untuk mencapai tujuan ditentukan oleh kemampuan perusahaan dalam mengelola berbagai sumber daya yang dimiliki dan investasi yang mendukung dalam mendirikan sebuah usaha.

Investasi menurut Jogiyanto (2003:108) pada hakekatnya merupakan penundaan konsumsi pada saat ini dengan tujuan mendapatkan tingkat pengembalian (*return*) yang akan diterima di masa yang akan datang. Pemodal hanya dapat memperkirakan berapa tingkat keuntungan yang diharapkan (*expected return*) dan seberapa jauh kemungkinan hasil yang sebenarnya nanti akan menyimpang dari hasil yang diharapkan. Semakin tinggi risiko suatu kesempatan investasi maka akan semakin tinggi pula tingkat keuntungan (*return*) yang diisyaratkan oleh investor.

Sulawesi Utara sangat dipengaruhi oleh peran transportasi sebagai urat nadi berbagai jenis industri. Transportasi menjadi hal penting dalam sektor industri dan investasi dikarenakan faktor kebutuhan kenyamanan, keamanan, dan kelancaran pengangkutan yang menunjang pelaksanaan pembangunan yang berupa penyebaran kebutuhan pembangunan, pemerataan pembangunan, dan distribusi hasil pembangunan. Dengan kata lain transportasi berfungsi sebagai katalisator dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan pengembangan wilayah Sulawesi Utara. Sadar akan hal tersebut perlu di teliti bagaimana investasi perusahaan menyangkut transportasi khususnya untuk daerah kota Kotamobagu atas dasar pertimbangan masih minimnya fasilitas transportasi pribadi yang sudah menjadi kebutuhan masyarakat sehingga kebanyakan masyarakat Kotamobagu hanya menggunakan jasa angkutan umum sebagai akses untuk bepergian.

### Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Layak atau tidaknya investasi yang dilakukan oleh CV. Majesty berdasarkan aspek-aspek studi kelayakan.
2. Layak atau tidaknya investasi yang dilakukan oleh CV. Majesty berdasarkan metode penilaian investasi.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Manajemen Keuangan

Manajemen keuangan menurut Martono dan Harjito (2010:4) adalah segala aktivitas perusahaan yang berhubungan dengan bagaimana memperoleh dana, menggunakan dana, dan mengelola aset sesuai tujuan perusahaan secara menyeluruh. Manajemen keuangan menurut Husnan (2004:4) adalah menyangkut kegiatan perencanaan, analisis, dan pengendalian kegiatan keuangan, yang dikelompokkan dalam 3 (tiga) fungsi utama dalam manajemen keuangan, yaitu: keputusan investasi (*investment decision*), keputusan pendanaan (*financing decision*), dan keputusan dividen (*dividend decision*). Berdasarkan definisi dari para ahli, maka dapat disimpulkan bahwa manajemen keuangan adalah semua aktivitas perusahaan yang berhubungan dengan

bagaimana memperoleh dana, menggunakan dana, dan mengelola aset yang dimiliki sesuai tujuan perusahaan guna memperoleh keuntungan di masa yang akan datang.

## Investasi

Investasi menurut Martono dan Harjito (2010:138) adalah penanaman dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan ke dalam suatu aset (aktiva) dengan harapan memperoleh pendapatan di masa yang akan datang. Dilihat dari jangka waktunya, investasi dibedakan menjadi 3 macam yaitu investasi jangka pendek, investasi jangka menengah, dan investasi jangka panjang. Sedangkan dilihat dari jenis aktivitya, investasi dibedakan ke dalam investasi pada aktiva riil dan investasi pada aktiva non-riil (aktiva finansial).

## Metode Penilaian Investasi

### *Accounting Rate of Return (ARR)*

Metode *Accounting Rate of Return* (ARR) mengukur besarnya tingkat keuntungan dari investasi yang digunakan untuk memperoleh keuntungan tersebut. Keuntungan yang diperhitungkan adalah keuntungan bersih setelah pajak (*Earning After Tax*). Sedangkan investasi yang diperhitungkan adalah rata-rata investasi yang diperoleh dari investasi awal (jika ada) ditambah investasi akhir dibagi dua (Martono dan Harjito, 2010: 140).

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata Laba Setelah Pajak} \times 100\%}{\text{Rata-Rata Investasi}}$$

Metode ini menggunakan angka keuntungan berdasarkan akuntansi, dan dibandingkan dengan rata-rata nilai investasi.

### *Payback Period (PBP)*

*Payback Period* merupakan suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran suatu investasi dengan menggunakan aliran kas masuk netto (*proceeds*) yang diperoleh. Formula untuk mencari *Payback Period* adalah sebagai berikut:

$$PBP = \frac{\text{Capital Outlays} \times 1 \text{ Tahun}}{\text{Proceeds}}$$

Kriteria penilaian pada *payback period* adalah :

- 1) Jika *Payback periodnya* < waktu maksimum, maka usulan proyek tersebut dapat diterima.
- 2) Jika *Payback periodnya* > waktu maksimum, maka usulan proyek tersebut ditolak.

### *Net Present Value (NPV)*

Metode NPV ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun *terminal cash flow*) di masa yang akan datang. Pada dasarnya tingkat bunga pada saat keputusan investasi masih terpisah dari keputusan pembelanjaan ataupun waktu mengaitkan keputusan investasi dengan keputusan pembelanjaan (Husnan dan Suwarsono, 2008:209).

$$NPV = \text{Total PV Aliran Kas Bersih} - \text{Total PV Investasi}$$

Kriteria penilaian NPV adalah, jika  $NPV > 0$ , maka investasi diterima. Tetapi jika  $NPV < 0$ , maka investasi ditolak.

### *Internal Rate of Return (IRR)*

Jika pada NPV mencari nilai sekarang bersih dengan tingkat discount rate tertentu, maka metode IRR mencari *discount rate* yang dapat menyamakan antara *present value* dari aliran kas dengan *present value* dari investasi atau IRR adalah tingkat *discount rate* yang dapat menyamakan PV of *cashflow* dengan PV of *investment*. Sehingga untuk mencari besar IRR diperlukan data NPV yang mempunyai dua kutub positif dan negatif dan selanjutnya dilakukan interpolasi.

$$IRR = P_1 - C_1 \times \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

Dimana:

$P_1$  = Tingkat bunga 1



P2 = Tingkat bunga 2

C1 = NPV 1

C2 = NPV 2

Kriteria penilaian IRR adalah :

- Jika  $IRR >$  dari suku bunga yang telah ditetapkan, maka investasi diterima.
- Jika  $IRR <$  dari suku bunga yang telah ditetapkan, maka investasi ditolak.
- 

### **Profitability Index (PI)**

*Profitability Index* (PI) merupakan rasio nilai sekarang dari arus kas bebas masa depan terhadap pengeluaran awal. *Index profitability* adalah nilai sekarang arus kas masuk dibagi dengan nilai sekarang arus keluar (Keown, dkk, 2011:310).

$$PI = \frac{\text{Total PV Kas Bersih}}{\text{Total Investasi}}$$

Kriteria untuk Profitabilitas Indeks :

- Proyek dinilai layak jika  $PI >$  atau  $= 1,00$ , sebaliknya
- Dinilai tidak layak jika  $PI < 1,00$

### **Kriteria Penilaian Investasi**

Penilaian usulan investasi bisa menggunakan berbagai kriteria. Dimulai dari kriteria yang sempit, sampai dengan kriteria yang lebih luas. Kriteria yang sempit menekankan hanya dari aspek profitabilitas dipandang dari sudut perusahaan, yang sering juga disebut profitabilitas komersial. Sedangkan dari sudut yang lebih luas adalah dengan memperhatikan manfaat proyek bagi perekonomian nasional dan segi sosial.

### **Studi Kelayakan Bisnis**

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga pada saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan (Umar, 2005:8).

### **Aspek-aspek Dalam Studi Kelayakan**

Aspek-aspek studi Kelayakan adalah :

#### **1. Aspek Pasar dan Pemasaran**

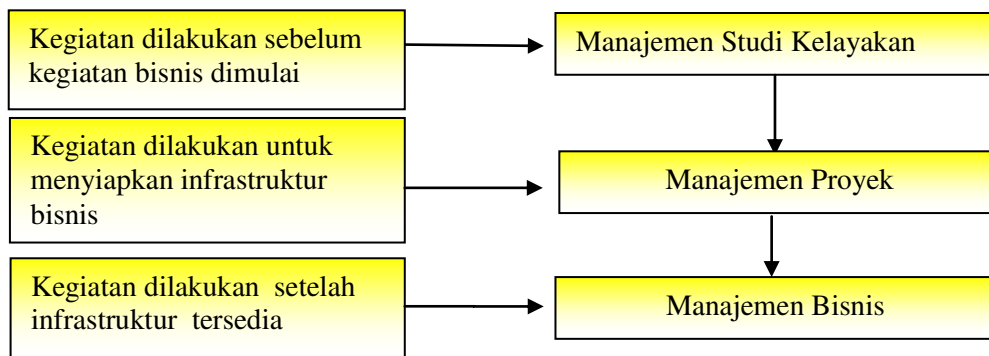
Dalam melakukan penelitian terhadap aspek pasar dan pemasaran yang perlu diperhatikan yaitu Permintaan, Penawaran, Proyeksi permintaan dan penawaran, Proyeksi penjualan, Produk (barang/jasa), Segmentasi pasar, Strategi dan implementasi pemasaran (Subagyo, 2008:65).

#### **2. Aspek Teknis Produksi dan Teknologi**

Tujuan aspek teknis ialah (a) agar perusahaan dapat menentukan lokasi yang tepat, baik untuk lokasi pabrik, gudang, cabang, maupun kantor pusat, (b) agar perusahaan bisa menentukan *layout* yang sesuai dengan proses produksi yang dipilih, (c) agar perusahaan bisa menentukan teknologi yang paling tepat dalam menjalankan produksinya, (d) agar perusahaan dapat menentukan metode persediaan yang paling baik untuk dijalankan sesuai dengan bidang usahanya, (e) agar perusahaan bisa menentukan kualitas tenaga kerja yang dibutuhkan sekarang dan dimasa yang akan datang (Kasmir dan Jakfar, 2007:146).

#### **3. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia**

Aspek manajemen dan sumber daya manusia terdiri dari tiga kegiatan dan hubungan ketiga aspek tersebut dapat diilustrasikan dalam gambar 1 berikut:



**Gambar 1. Hubungan Aspek Manajemen**

Sumber : Kasmir dan Jakfar, (2007:146)

#### 4. Aspek Hukum dan Legalitas

Tujuannya adalah untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan, dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki. Suatu usaha dikatakan *legal* jika telah mendapatkan izin usaha dari pemerintah daerah setempat melalui instansi atau lembaga atau departemen atau dinas terkait.

#### 5. Aspek Keuangan dan Ekonomi

Menurut Kasmir dan Jakfar (2007: 97), dalam aspek keuangan dan ekonomi terdapat enam kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi, yaitu *Payback Period* (PBP), *Net Present Value* (NPV), *Average Rate of Return* (ARR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), serta berbagai rasio keuangan seperti rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan profitabilitas.

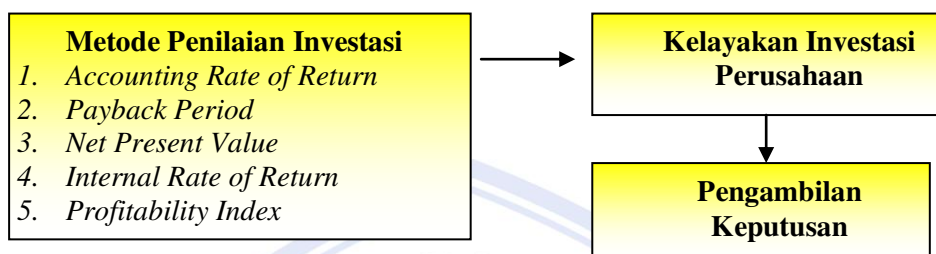
#### Penelitian Terdahulu

Prayitno (1995) dengan penelitiannya bertujuan mengetahui bahwa usulan investasi mesin dengan memakai variabel *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return*, dan *Profitability Index* layak dilaksanakan atau tidak. Sehingga dapat memberikan informasi/masukan arti pentingnya anggaran terutama dalam mengalokasikan dana yang ada. Sampel dari penelitian ini adalah perusahaan percetakan PT."X" selama tahun 1995 sampai 5 tahun selanjutnya. Penggunaan metode *Payback Period*, periode pengembalian dari proyek investasi (2,31 tahun) dengan *Discounted Payback Period* periode pengembalian 2,59 tahun lebih singkat dibandingkan periode pengembalian maksimum yang diharapkan perusahaan (5 tahun). Penggunaan metode *Net Present Value* mendapat tingkat pengembalian 15% keuntungan investasi per tahun. Penggunaan metode *Internal Rate of Return* mendapat tingkat pengembalian jauh lebih besar (43,139%) keuntungan investasi per tahun. Penggunaan metode *Profitability Index* dihasilkan sebesar 1,87 berdasarkan perhitungan bila lebih besar dari 1 maka proyek akan sangat menguntungkan. Dari hasil perhitungan berdasarkan metode penilaian investasi, diketahui bahwa proyek investasi pembelian mesin baru sangat menguntungkan sehingga diambil keputusan untuk membeli mesin baru.

Penelitian Nugroho (2007) dengan penelitiannya menggunakan ukuran kinerja investasi yang mempunyai parameter yaitu: *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Profitability Index*. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah bangunan Incinerator pasca kebakaran masih memiliki nilai investasi/layak dipertahankan dengan metode analisis regresi, diperoleh: Untuk hasil perhitungan *Payback Period*, masa *Payback Period*-nya adalah 4 tahun 4 bulan 18 hari. Karena *Payback Period* < Umur Ekonomis proyek (10 tahun), maka proyek ini layak secara finansial untuk dipertahankan. Untuk perhitungan *Net Present Value*, hasilnya memperlihatkan nilai positif maka nilai sekarang aliran kas bersih lebih besar daripada nilai investasi awal karena itu dapat dikatakan proyek ini layak secara finansial untuk dipertahankan. Untuk variabel *Internal Rate of Return*, perhitungannya menunjukkan IRR sebesar 27% > bunga relevan (14%) karena itu dapat dikatakan bahwa proyek ini secara finansial layak. Untuk perhitungan *Profitability Index* diperoleh hasil PI (1.48) > 1, karena itu dapat dikatakan bahwa proyek ini secara finansial layak. Dengan hasil perhitungan di atas, disimpulkan bahwa angka kinerja investasi lebih besar di atas syarat-syarat yang ditentukan maka bangunan *Incinerator* secara finansial layak untuk dipertahankan pasca kebakaran.

## Kerangka Pemikiran

Kelayakan investasi atas perusahaan dengan meninjau aspek-aspek kelayakan investasi yang meliputi aspek pasar dan pemasaran, aspek produksi dan teknologi, aspek sumber daya manusia, aspek hukum dan legalitas, aspek resiko dan keuangan, serta memperhitungkan metode penilaian investasi yang meliputi *Accounting Rate of Return* (ARR), *Payback Period* (PBP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan Profitability Index (PI). Hasil penelitian ini dapat digunakan oleh pihak-pihak terkait sebagai dasar pengambilan keputusan untuk menjalankan usaha dibidang terkait. Secara sederhana penulis dapat menggambarkan kerangka pemikiran dalam penelitian ini sebagaimana gambar 2 di bawah ini :



**Gambar 2. Kerangka Pemikiran**

Sumber : Riduwan, (2004:25)

## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah Deskriptif dimana para peneliti berusaha menggambarkan kegiatan penelitian yang dilakukan pada objek tertentu secara jelas dan sistematis. Dalam penelitian ini peneliti melakukan eksplorasi, menggambarkan, dengan tujuan untuk dapat menerangkan dan memprediksi terhadap suatu gejala yang berlaku atas dasar data yang diperoleh di lapangan. (Sukardi, 2011:14)

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan pada CV. Majesty secara langsung dengan meninjau segala data keuangan dan kinerja perusahaan. Waktu penelitian ini dirancang selama 6 (enam) bulan, mulai dari bulan Januari 2014.

### Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah penduduk Kotamobagu yang berusia produktif, dan sampel dalam penelitian ini adalah konsumen pada CV. Majesty Kotamobagu.

### Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumentasi, yakni melakukan pengumpulan data dengan cara membaca literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan topik bahasan penelitian.

### Data dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data kuantitatif. Data ini disajikan dalam bentuk deskriptif karena memperoleh deskripsi yang lengkap dan akurat dari situasi mengenai Analisa Kelayakan Investasi berdasarkan Metode Penilaian Investasi pada perusahaan yang berkaitan. Data dalam penelitian ini merupakan data primer artinya data dari laporan keuangan perusahaan yang diperoleh langsung dari perusahaannya yaitu langsung pada pengelola CV. Majesty itu sendiri.

### Metode Analisis

Analisis Aspek-aspek Dalam Studi Kelayakan :

1. Aspek Pasar dan Pemasaran, membahas mengenai segmentasi dan target pasar, jumlah permintaan dan penawaran terhadap produk, kualitas dan spesifikasi produk, metode penetapan harga, dan promosi.
2. Aspek Teknis Produksi dan Teknologis, membahas mengenai deskripsi produk, penentuan lokasi, dan *lay out* fasilitas.



3. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia, membahas mengenai struktur organisasi, *job description*, sistem kompensasi, program pengembangan karyawan, serta Sistem Informasi Manajemen (SIM).
4. Aspek Hukum dan Legalitas, membahas mengenai badan hukum organisasi dan jenis-jenis perizinan yang diperlukan.
5. Aspek Keuangan dan Ekonomi, membahas mengenai penyusunan modal kerja dan modal investasi.

#### Analisis Kelayakan Investasi :

##### 1. *Accounting Rate of Return (ARR)*

Merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak EAT dengan rata-rata investasi, dengan menggunakan rumus :

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata Laba Setelah Pajak} \times 100\%}{\text{Rata-Rata Investasi}}$$

##### 2. *Payback Period (PBP)*

Merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Formula untuk mencari Payback Period adalah sebagai berikut:

$$PBP = \frac{\text{Capital Outlays} \times 1 \text{ Tahun}}{\text{Proceeds}}$$

##### 3. *Net Present Value (NPV)*

Merupakan metode analisis keuangan yang memperhatikan adanya perubahan nilai uang karena faktor waktu.

$$NPV = \text{Total PV Aliran Kas Bersih} - \text{Total PV Investasi}$$

##### 4. *Internal Rate of Return (IRR)*

IRR adalah tingkat bunga yang akan diterima (*PV Future Proceeds*) sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal (*PV Capital Outlays*).

$$IRR = P_1 - C_1 \times \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

##### 5. *Profitability Index (PI)*

Indeks profitabilitas adalah rasio atau perbandingan antara jumlah nilai sekarang arus kas selama umur ekonomisnya dan pengeluaran awal proyek.

$$PI = \frac{\text{Total PV Kas Bersih}}{\text{Total Investasi}}$$

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

#### Aspek-aspek Kelayakan

##### 1. Aspek Pasar dan Pemasaran

Produk yang ditawarkan CV. Majesty berupa *rental* mobil serta menjual mobil dan motor bekas dengan jenis, kualitas yang beraneka ragam. Mobil yang dijual adalah Toyota Kijang LGX, Daihatsu Zebra (*pick-up*), Toyota Avanza G, Suzuki Carry (*pick-up*), Daihatsu Terios, Isuzu Panther (*pick-up*) dan Sedan Ford. Target atau Segmen Pasar yang dituju adalah masyarakat wilayah Kotamobagu dan sekitarnya.

##### 2. Aspek Teknis Produksi dan Teknologi

Aspek Produksi CV. Majesty mengutamakan *lay out* fasilitas karena sesuai dengan bidang usaha yang dijalankan sebagai jasa penginapan maka gedung atau bangunan fisik memberi pengaruh yang cukup signifikan bagi para konsumen. Aspek Teknologis CV. Majesty menyediakan jasa penginapan dengan ruangan yang memiliki Full AC, tempat tidur, lemari pakaian, kamar mandi dalam, meja serbaguna, Televisi dan TV kabel.

### 3. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

Aspek Manajemen CV. Majesty memiliki rencana atau *planning* manajemen yang telah dipersiapkan dan diperhitungkan dari investasi yang telah dianggarkan perusahaan seperti penetapan target penjualan setiap tahunnya. Dalam organisasi, perusahaan ini menganut struktur organisasi vertikal sederhana. Aspek Sumber Daya Manusia CV. Majesty juga melakukan pengarahan (*Directing*) dan pengawasan (*Controlling*) untuk mengawasi serta menganalisa kinerja karyawan.

### 4. Aspek Hukum dan Legalitas

CV. Majesty telah memiliki surat-surat izin yang lengkap dan valid untuk mendirikan perusahaan ini, seperti Akta Pendirian CV, Tanda Daftar Perusahaan, Surat Keterangan Domisili Perusahaan, Surat Izin Usaha Perdagangan, Surat Wajib Pajak.

### 5. Aspek Keuangan dan Ekonomi

Modal dasar perusahaan adalah sebesar Rp 100.000.000 dan modal yang telah ditempatkan dan disetor sebesar Rp 25.000.000. Menyangkut dengan keuangan, CV. Majesty memerlukan dana investasi yang berasal dari modal sendiri dan modal pinjaman dari bank dengan tingkat bunga 5% (flat) yang diperkirakan akan kembali dalam waktu 5 tahun. Berikut ini data pendapatan tahun 2011 hingga Maret 2014.

**Tabel 1. Pendapatan CV. Majesty Tahun 2011-2014**

Tahun	Pendapatan (Rp)
2011	433.000.000
2012	465.000.000
2013	540.000.000
2014	565.000.000

Sumber : CV. Majesty, 2015

Tabel 1 menunjukkan bahwa pendapatan CV. Majesty tahun 2011 sebesar Rp 433.000.000, tahun 2012 sebesar Rp 465.000.000 dan tahun 2013 sebesar Rp 540.000.000 serta tahun 2014 pendapatan sebesar Rp 565.000.000. Pendapatan CV. Majesty setiap tahun mengalami peningkatan.

**Tabel 2. Jumlah Investasi CV. Majesty**

No	Uraian	Umur Ekonmis	Jumlah	Biaya Per Satuan (Rp)	Total Biaya (Rp)
1	Bangunan	10 Tahun	1	225.000.000	225.000.000
2	Mobil	10 Tahun	2	100.000.000	200.000.000
3	Sepeda Motor	10 Tahun	1	6.000.000	6.000.000
4	Komputer	10 Tahun	1	5.000.000	5.000.000
5	Perlengkapan Penginapan	10 Tahun	10	4.000.000	40.000.000
Total					475.000.000

Sumber : CV. Majesty, 2015

Tabel 2 menunjukkan bahwa jumlah investasi pada CV. Majesty sebesar Rp 475.000.000, yang terdiri dari bangunan sebesar Rp 225.000.000, 2 unit mobil sebesar Rp 200.000.000, 1 unit sepeda motor sebesar 6.000.000, 1 unit komputer sebesar Rp 5.000.000 dan perlengkapan penginapan sebesar Rp 40.000.000.



**Tabel 3. Biaya Variabel Per Tahun CV. Majesty**

No	Uraian	Jumlah (Rp/Tahun)
1	Operasional Kendaraan (BBM, Perawatan dll	75.000.000
2	Biaya Telepon (Rp 500.000X 12 Bulan	6.000.000
3	Biaya Listrik (Rp 1.350.000 X 12 Bulan)	16.200.000
4	Biaya Alat Tulis Menulis	3.500.000
5	Biaya lain-lain	5.000.000
<b>Jumlah</b>		<b>105.000.000</b>

Sumber : CV. Majesty, 2015

Tabel 3 menunjukkan bahwa biaya variabel pada CV. Majesty sebesar Rp 105.000.000, meliputi: biaya Operasional Kendaraan (BBM, Perawatan dll sebesar Rp 75.000.000/tahun, biaya telepon sebesar 6.000.000/tahun, biaya listrik sebesar 16.200.000/tahun, biaya ATM Rp 3.500.000/tahun dan biaya lain-lain Rp 5.000.000/tahun.

**Tabel 4. Biaya Tetap Per Tahun CV. Majesty**

No	Uraian	Jumlah (Rp/Tahun)
1	Biaya Gaji Direktur Operasional (Rp 2.250.000 X 12 Bulan)	27.000.000
2	Biaya Bagian Administrasi (Rp 1.400.000X 12 Bulan)	16.800.000
3	Biaya Gaji Kasir (Rp 1.300.000 X 12 Bulan)	15.600.000
4	Biaya Gaji Karyawan (Rp 5X 1.200.000 X 12 Bulan)	72.000.000
5	Gaji Sopir (1.150.000 X 12 bulan)	13.800.000
<b>Jumlah</b>		<b>145.200.000</b>

Sumber : CV. Majesty, 2015

Tabel 4 menunjukkan bahwa biaya gaji tetap pada CV Majesty sebesar Rp 145.000.000, yang terdiri dari gaji direktur operasional sebesar Rp 27.000.000/tahun, gaji bagian admisnistrasi sebesar Rp 16.800.000/tahun, gaji kasir Rp 15.600.000/tahun, gaji karyawan Rp 72.000.000/tahun dan gaji sopir Rp 13.800.000/tahun.

**Tabel 5. Perhitungan EAT**

No	Tahun	Pendapatan (Rp)	Total Biaya (Rp)	EBIT (Rp)	Tax (10%)	EAT (Rp)
1	2011	433.000.000	250.200.000	182.800.000	18.280.000	164.520.000
2	2012	465.000.000	250.200.000	214.800.000	21.480.000	193.320.000
3	2013	540.000.000	250.200.000	289.800.000	28.980.000	260.820.000
4	2014	565.000.000	250.200.000	314.800.000	31.480.000	283.320.000
Total						901.980.000

Sumber : Data Olahan, 2015

Tabel 5 menunjukkan bahwa Laba bersih setelah pajak pada CV Majesty tahun 2011 sebesar Rp 164.520.000, tahun 2012 sebesar Rp 193.320.000, tahun 2013 Rp 260.820.000, dan tahun 2014 sebesar Rp 283.320.000, dengan jumlah EAT adalah Rp 901.980.000. Dari jumlah nilai EAT yang diperoleh, CV.Majesty dapat dinilai sebagai perusahaan yang mampu mengelola asset yang dimiliki dengan melihat jumlah pendapatan yang kian meningkat di tiap tahunnya.

**Tabel 6. Perhitungan Aliran Kas Bersih**

No	Tahun	EAT (Rp)	Depresiasi (Rp)	AKB (Rp)
1	2011	164.520.000	47.500.000	212.020.000
2	2012	193.320.000	47.500.000	240.820.000
3	2013	260.820.000	47.500.000	308.320.000
4	2014	283.320.000	47.500.000	330.820.000
<b>Total</b>				<b>1.091.980.000</b>

Sumber : Data Olahan, 2015

Tabel 6 menunjukkan dapat dilihat bahwa aliran kas bersih pada CV Majesty tahun 2011 sebesar Rp 212.020.000, tahun 2012 sebesar Rp 240.820.000, tahun 2013 Rp 308.320.000 dan tahun 2014 sebesar Rp 330.820.000, dengan jumlah aliran kas bersih sebesar Rp 1.091.980.000.

### 1. Accounting Rate of Return (ARR)

$$\begin{aligned}\text{ARR} &= \frac{90.198.000}{47.500.000} \times 100\% \\ &= 189,89\%\end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan diperoleh nilai ARR CV. Majesty sebesar 189,89% > dari tingkat keuntungan yang diisyaratkan yaitu sebesar 100%, artinya CV. Majesty memiliki peluang usaha yang menguntungkan dan layak untuk menjalankan usahanya.

### 2. Payback Period (BPB)

$$\begin{aligned}\text{Investasi} &= \text{Rp } 475.000.000 \\ \text{AKB I} &= \text{Rp } 212.020.000 - \\ &\quad \text{Rp } 262.980.000 \\ \text{AKB II} &= \text{Rp } 240.820.000 - \\ &\quad \text{Rp } 22.160.000\end{aligned}$$

Aliran kas bersih tahun ke-2 sebesar Rp 22.160.000, belum dapat menutupi investasi awal senilai Rp 475.000.000 atau masih kurang sebesar Rp 452.840.000.

$$\begin{aligned}\text{BPB} &= \frac{452.840.000}{308.320.000} \times 1 \text{ Tahun} \\ &= 1.469\end{aligned}$$

$$1.469 \times 30 \text{ hari} = 44,07 = \text{atau } 44 \text{ hari}$$

Jadi, berdasarkan perhitungan *Payback Period* dapat disimpulkan bahwa investasi awal yang telah dikeluarkan CV. Majesty sebanyak Rp 475.000.000 akan kembali dalam jangka waktu 2 tahun 1 bulan, 14 hari.

### 3. Net Present Value (NPV)

$$\begin{aligned}\text{NPV} &= \text{Rp } 1.091.980.000 - \text{Rp } 475.000.000 \\ &= \text{Rp } 616.980.000\end{aligned}$$

Dari perhitungan NPV diperoleh nilai positif dan nilainya > 0 yaitu Rp 616.980.000. Berkaitan dengan keputusan investasi berarti nilai NPV yang diperoleh CV. Majesty menunjukkan bahwa perusahaan ini layak untuk melanjutkan usahanya.

#### 4. Internal Rate of Return (IRR)

Tabel 7 menunjukkan hasil perhitungan IRR dan PV AKB kedua dengan DF sebesar 40%:

**Tabel 7. Perhitungan IRR dan PV AKB Bersih**

No	Tahun	Aliran Kas Bersih (Rp)	Bunga 5 % DF	PV Kas Bersih (Rp)	Bunga 40% DF	PV Kas Bersih (Rp)
1	2011	212.020.000	0.952	201.843.040	0.714	151.382.280
2	2012	240.820.000	0.907	218.423.740	0.510	122.818.200
3	2013	308.320.000	0.864	266.388.480	0.364	112.228.480
4	2014	330.820.000	0.765	253.077.300	0.260	86.013.200
Total PV Proceeds				939.732.560		472.442.160
Total Investasi				475.000.000		475.000.000
NPV			C1	464.732.560	C2	(2.557.840)

Sumber : Data Olahan Hasil Penelitian, 2015

Hasil perhitungan dalam Tabel 7 diketahui bahwa :

Tingkat bunga 1 = P1 = 5% = 0,05

Tingkat bunga 2 = P2 = 40% = 0,4

NPV 1 = C1 = Rp 464.732.560

NPV 2 = C2 = -Rp 2.557.840

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= 0.05 - \frac{464.732.560}{-Rp 2.557.840 - Rp 464.732.560} \times (0.4 - 0.05) \\
 \text{IRR} &= 0.05 + \frac{162.656.396}{467.290.400} \\
 \text{IRR} &= 0.05 + 0.348 \\
 &= 0.398 \times 100\% \\
 &= 39,8\%
 \end{aligned}$$

Nilai IRR CV. Majesty menunjukkan bahwa tingkat bunga yang akan diterima dimasa mendatang jauh lebih besar dari tingkat bunga pinjaman di awal usaha, maka CV. Majesty dikategorikan sebagai perusahaan yang layak untuk berinvestasi.

#### 4. Profitability Index (PI)

$$\begin{aligned}
 \text{PI} &= \frac{939.732.560}{475.000.000} \\
 &= 1.98
 \end{aligned}$$

Hasil perhitungan *Profitability Index* adalah 1,98. Berarti investasi usaha pada CV. Majesty layak dilakukan atau diterima.

#### Pembahasan

Hasil uji terhadap aspek kelayakan investasi dapat diuraikan sebagai berikut : untuk aspek pasar dan pemasaran, CV. Majesty tidak mengalami kendala. Hal itu dapat dilihat dari jumlah konsumen dan pelanggan yang kian tahun kian bertambah dengan tingkat keuntungan yang kian bertambah pula, inovasi-inovasi yang diberikan CV. Majesty seperti perluasan bidang usaha juga sangat membantu bagi kesinambungan perusahaan. Untuk aspek produksi CV. Majesty mengutamakan *lay out* fasilitas-fasilitas yang ada sesuai dengan bidang usaha yang dijalankan, dan untuk aspek teknologis CV. Majesty sudah merancang setiap detail untuk setiap bidang usahanya sesuai dengan standar perusahaan tetapi perlu diperhatikan untuk menambahkan sistem secara *online* agar mudah diakses dimana saja dan peluang untuk pengembangan usaha lebih terbuka. Untuk aspek



Manajemen, perusahaan ini menganut struktur organisasi vertikal sederhana yang perintah kerjanya berasal dari tingkatan struktur paling atas (Presiden Direktur) dan diteruskan ke struktur dibawahnya (Direktur Operasional), untuk aspek SDM para karyawan masih setingkat SMA tetapi sudah berpengalaman dibidangnya tetapi harus tetap dilakukan *training* guna menambah nilai perusahaan. Untuk aspek hukum dan legalitas, CV. Majesty telah memiliki surat-surat izin yang lengkap dan valid untuk mendirikan perusahaan ini, seperti Akta Pendirian CV, Tanda Daftar Perusahaan, Surat Keterangan Domisili Perusahaan, Surat Izin Usaha Perdagangan, Surat Wajib Pajak. Untuk aspek keuangan dan ekonomi, CV. Majesty memerlukan dana investasi yang berasal dari modal sendiri dan modal pinjaman dari bank dengan tingkat bunga yang telah disepakati dan diperkirakan akan kembali dalam waktu 5 tahun.

Kelima perhitungan metode penilaian investasi untuk kelayakan investasi CV. Majesty dapat diuraikan sebagai berikut: nilai ARR yang diperoleh menunjukkan tingkat keuntungan CV. Majesty lebih tinggi dari nilai keuntungan yang diisyaratkan, artinya CV. Majesty memiliki peluang usaha yang menguntungkan dan layak untuk menjalankan usahanya. Berdasarkan perhitungan *Payback Period*, usulan proyek atau usaha yang dijalankan CV. Majesty dapat diterima dan dilanjutkan karena waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal atau investasinya < waktu maksimum yang ditentukan. Berkaitan dengan keputusan investasi berarti nilai NPV yang diperoleh CV. Majesty menunjukkan bahwa perusahaan ini layak untuk melanjutkan usahanya dan bisa lebih mengembangkan investasinya, misalnya dengan menambahkan beberapa kamar penginapan ataupun menambah jumlah kendaraan bermotor baik untuk armada jasa angkutan, *rental car* ataupun *showroom*. Suatu perusahaan dikatakan layak untuk berinvestasi apabila  $IRR > \text{suku bunga pinjaman}$ . Dengan melihat nilai IRR CV. Majesty yang menunjukkan bahwa tingkat bunga yang akan diterima dimasa mendatang jauh lebih besar dari tingkat bunga pinjaman di awal usaha, maka CV. Majesty dikategorikan sebagai perusahaan yang layak untuk berinvestasi. Dari nilai PI yang diperoleh Berarti investasi usaha pada CV. Majesty layak dilakukan atau diterima karena syarat PI yang diterima adalah  $> 1$ .

Secara keseluruhan nilai yang diperoleh dari aspek kelayakan investasi dan metode penilaian investasi, CV. Majesty dikategorikan sebagai perusahaan yang layak untuk berinvestasi. Penelitian ini didukung oleh Prayitno (1995) yang menerangkan bahwa apabila setiap nilai dari ARR, PBP, NPV, IRR, dan PI yang diperoleh sesuai dengan syarat-syarat kelayakan investasi misalnya; nilai  $ARR > \text{tingkat keuntungan yang diisyaratkan}$ , nilai  $PBP < \text{waktu maksimum}$ , nilai  $NPV > 0$ , nilai  $IRR > \text{dari suku bunga yang telah ditetapkan}$ , dan nilai  $PI > \text{atau} = 1,00$  maka investasi yang dilakukan perusahaan layak untuk diterima dan dilanjutkan.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Hasil keseluruhan aspek yang diteliti, meliputi aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis produksi dan teknologis, aspek manajemen dan sumber daya manusia, aspek hukum dan legalitas, serta aspek keuangan dan ekonomi menunjukkan bahwa kondisi CV. Majesty pada saat ini layak untuk mengembangkan usahanya.
2. Kemampuan investasi CV. Majesty yang dihitung dengan metode penilaian investasi yaitu: ARR, PBP, NPV, IRR, dan PI dapat memberikan keuntungan yang besar terhadap jumlah modal yang ditanam dimana ditunjukkan bahwa tingkat keuntungan yang dapat diperoleh dengan menjalankan rencana pengembangan lebih besar dari tingkat keuntungan yang diisyaratkan.

### Saran

Saran yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah: Sebaiknya perusahaan melaksanakan pengembangan usaha tersebut sesuai dengan rencana yang telah dibuat. Selain itu penulis juga menyarankan kepada pemilik CV. Majesty untuk mempertahankan pelanggan yang sudah ada, bahkan meningkatkannya serta lebih memperhatikan biaya yang dikeluarkan agar laba yang akan diperoleh perusahaan dapat meningkat.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Keown Aj, Martin. 2004. *Financial Management*. Pearson Prentice Hall. New Jersey.
- Husnan, S. 2004. *Manajemen Keuangan: Teori dan Penerapan (Keputusan Jangka Panjang)*. BPFE, Yogyakarta.
- Husnan dan Suwarsono. 2008. *Analisis Kelayakan Investasi Usaha PT. Istindo Mitra Perdana*. Universitas Gunadarma, Bekasi.
- Jogiyanto, H.M. 2003. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Fakultas Ekonomi UGM, Yogyakarta.
- Kasmir dan Jakfar. 2007. *Studi Kelayakan Bisnis*. Dioma, Malang.
- Martono dan Agus Harjito. 2010. *Manajemen Keuangan*. Ekonesia, Kampus Fakultas Ekonomi UI, Yogyakarta.
- Nugroho, W.A. 2007. *Analisa Investasi Bangunan Incinerator PT. Petrowidada Gresik Pasca kebakaran. Jurnal Rekayasa Perencanaan*, Vol.3, No.2, Pebruari 2007 [http://eprints.upnjatim.ac.id/1295/1/TS-WISNU\\_32.pdf](http://eprints.upnjatim.ac.id/1295/1/TS-WISNU_32.pdf), diakses 7 Maret 2014, Hal.1-11.
- Prayitno, R.H. 1995. *Peranan Capital Budgeting dalam Pengambilan Keputusan untuk Pengadaan Mesin Baru. Jurnal Manajemen UNNUR Bandung*, Vol.1, No.1 <http://isjd.pdii.lipi.go.id/index.php/Search.html?act=tampil&id=60807&idc=28>, diakses 7 Maret 2014, Hal.1-10.
- Riduwan. 2004. *Metode dan Teknik Menyusun Thesis*, Cetakan Kedua. Alfabeta, Bandung.
- Subagyo, Ahmad. 2008. *Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi*. PT Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Sukardi. 2011. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bumi Aksara, Jakarta.
- Umar, Husein. 2005. *Studi Kelayakan Bisnis*, Edisi 3. PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.